

证券代码：873207

证券简称：华创生活

主办券商：财达证券

深圳市华创生活股份有限公司购买股权资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、交易概况

（一）基本情况

因公司战略发展需要，经交易各方友好协商一致，深圳市华创生活股份有限公司（以下简称“华创生活”或“公司”）拟以募集资金 3175 万元人民币收购上海家趣物业服务发展有限公司（以下简称“上海家趣”）持有的福建大名城物业管理有限公司（以下简称“福建大名城”）及上海英家皇道物业管理服务有限公司（以下简称“上海英家皇道”）100%股权。本次交易完成后，华创生活将持有福建大名城 100%股权及上海英家皇道 100%股权。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条的规定，“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；

（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。”

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第四十条（一）规定：“购

买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。”

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字【2023】第 4-00070 号”《审计报告》，截至 2022 年 12 月 31 日，公司经审计的资产总额为 268,062,132 元，净资产额为 140,278,993.02 元。根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字【2023】第 4-00634 号”《审计报告》，截至 2023 年 5 月 31 日，福建大名城经审计的资产总额为 73,841,073.54 元，净资产额为-1,435,625.09 元；根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字【2023】第 4-00633 号”《审计报告》，截至 2023 年 5 月 31 日，上海英家皇道经审计的资产总额为 18,993,695.29 元，净资产额为 1,512,967.49 元；股权交易金额为 3175 万元，福建大名城及上海英家合计占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额、净资产额的比例分别为 34.63%、22.63%。

未达到上述标准，因此本次交易不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

2023 年 8 月 3 日公司召开第二届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司收购股权的议案》。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票；该议案不涉及关联交易事项，无需回避表决。根据《公司章程》等相关规定，本议案无需提交股东大会审议。

（五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金

金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：上海家趣物业服务发展有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一栋一层

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一栋一层

注册资本：5000 万元

主营业务：物业管理

法定代表人：刘强

控股股东：何香英

实际控制人：何香英

信用情况：不是失信被执行人

三、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

1、交易标的名称：福建大名城物业管理有限公司

2、交易标的类别：☐ 固定资产 ☐ 无形资产 ☒ 股权类资产 ☐ 其他

3、交易标的所在地：福建

4、交易标的其他情况

成立时间：2015 年 7 月 24 日

注册资金：1000 万元

法定代表人：刘强

注册地址：福州市马尾区马尾镇儒江东路 78 号名城商务中心写字楼（滨江广场）1#楼 21 层、22 层（自贸试验区内）

经营范围：一般项目：物业管理；房地产经纪；专业保洁、清洗、消毒服务；

家具安装和维修服务；停车场服务；信息系统集成服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人工智能公共服务平台技术咨询服务；互联网数据服务；餐饮管理；五金产品批发；新鲜蔬菜批发；水产品批发；服装服饰批发；鞋帽批发；体育用品及器材批发；纺织、服装及家庭用品批发；化妆品批发；厨具卫具及日用杂品批发；鲜肉批发；五金产品零售；服装服饰零售；化妆品零售；体育用品及器材零售；新鲜蔬菜零售；水产品零售；鲜肉零售；新鲜水果零售；鞋帽零售；日用家电零售；文具用品零售；宠物食品及用品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；食用农产品零售；鲜蛋零售；厨具卫具及日用杂品零售；珠宝首饰零售；家用视听设备销售；新能源原动设备销售；光通信设备销售；移动终端设备销售；玩具、动漫及游艺用品销售；办公用品销售；汽车装饰用品销售；建筑材料销售；家具零配件销售；日用品销售；人工智能应用软件开发；网络与信息安全软件开发；电子产品销售；智能家庭消费设备销售；人工智能公共数据平台；人工智能基础软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能通用应用系统（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本次股权交易完成前，上海家趣持有福建大名城 100% 股权；本次交易完成后，华创生活持有福建大名城 100% 股权。

- 1、交易标的名称：上海英家皇道物业管理服务有限公司
- 2、交易标的类别：☐ 固定资产 ☐ 无形资产 ☒ 股权类资产 ☐ 其他
- 3、交易标的所在地：上海
- 4、交易标的其他情况

成立时间：2015 年 11 月 18 日

注册资金：1000 万人民币

法定代表人：刘强

注册地址：上海市浦东新区上丰路 633 号 2 幢 C033 室

经营范围：许可项目：网络文化经营；互联网上网服务；食品经营；各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：物业管理，停车场服务，住房租赁，非居住房地产租赁，柜台、摊位出租，家用电器安装服务，家具安装和维修服务，住宅水电安装维护服务，专业保洁、清洗、消毒服务，城市绿化管理，家政服务，会议及展览服务，酒店管理，房地产经纪，餐饮管理，消防器材、电子产品、针纺织品及原料、服装服饰、鞋帽、化妆品、卫生用品和一次性使用医疗用品、厨具卫具及日用杂品、家用电器、办公用品、体育用品及器材、户外用品、玩具、游艺及娱乐用品、建筑材料、建筑装饰材料、汽车新车、汽车旧车、汽车零配件、五金产品、电气设备、计算机软硬件及辅助设备、宠物食品及用品、日用百货、助动自行车、代步车及零配件、玩具、动漫及游艺用品、涂料（不含危险化学品）、卫生洁具、互联网设备的销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），专业设计服务，软件开发，人工智能应用软件开发信息系统运行维护服务，人工智能通用应用系统，智能控制系统集成，物联网技术服务，信息技术咨询服务，信息系统集成服务，人工智能公共服务平台，技术咨询服务，人工智能公共数据平台，药品互联网信息服务，住宅室内装饰装修。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本次股权交易完成前，上海家趣持有上海英家皇道 100%股权；本次交易完成后，华创生活持有上海英家皇道 100%股权。

（二）交易标的资产权属情况

交易标的权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何转让限制的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项和查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）购买股权导致挂牌公司合并报表范围变更

本次股权交易完成后，公司持有福建大名城 100%股权及上海英家皇道 100%股权，福建大名城及上海英家皇道成为公司的全资子公司，纳入合并报表范围。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

经各方协商一致，最终确定上海家趣持有目标公司 100%股权的全部权益作价 3175 万元，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字【2023】第 4-00634 号”《审计报告》，截至 2023 年 5 月 31 日，福建大名城经审计的资产总额为 73,841,073.54 元，净资产额为-1,435,625.09 元；根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字【2023】第 4-00633 号”《审计报告》，截至 2023 年 5 月 31 日，上海英家皇道经审计的资产总额为 18,993,695.29 元，净资产额为 1,512,967.49 元。根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴估字（2023）第 YT70001 号《深圳市华创生活股份有限公司拟股权收购涉及的福建大名城物业管理有限公司股东全部权益价值估值报告》，截至 2023 年 5 月 31 日，福建大名城股东全部权益账面值为 829.63 万元，经采用收益法估值后，其股东全部权益价值估值为人民币 2858.00 万元；根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴估字（2023）第 UF20002 号《深圳市华创生活股份有限公司拟股权收购涉及的上海英家皇道物业管理服务有限公司股东全部权益价值估值报告》，截至 2023 年 5 月 31 日，上海英家皇道股东全部权益账面值为 151.29 万元，经采用收益法估值后，在满足报告中所述的全部假设和限制条件下股东全部权益为人民币 317.00 万元。

（二）定价依据

本次交易系由双方依照自愿、公平、合理的原则进行，充分考虑标的公司的总资产、净资产等情况，经交易双方友好协商，约定本次股权转让价款。

（三）交易定价的公允性

本次交易已经过双方充分沟通，价格公允，不存在损害公司及广大中小股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

上海家趣物业服务发展有限公司为福建大名城及上海英家皇道股东，因公司

经营战略调整安排需要，拟对外转让其持有的福建大名城 100%股权及上海英家皇道 100%股权。经上海家趣与华创生活协商确定，本次上海家趣向华创生活转让股权的转让价格合计人民币 3175 万元。

（二）交易协议的其他情况

股权收购协议须经公司董事会审议通过后生效。

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次交易的目的

本次交易符合公司发展战略和经营需要，有利于提升公司对全资子公司的控制力和影响力，符合全体股东的利益。

（二）本次交易存在的风险

此次股权受让交易是基于公司发展战略和经营发展的需要，但收购后仍然有可能出现一定的经营风险，公司将积极防范并应对上述风险。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次购买资产是基于公司战略发展，有利于公司优化资源配置，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大的不利影响。

七、备查文件目录

《深圳市华创生活股份有限公司第二届董事会第二十二次会议决议》

深圳市华创生活股份有限公司

董事会

2023 年 8 月 3 日